

**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРОДВИНСК»**

**УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
АДМИНИСТРАЦИИ СЕВЕРОДВИНСКА**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о результатах общественных обсуждений по проекту планировки и проекту
межевания территории градостроительного квартала 085**

06.12.2022

Предмет общественных обсуждений: проект планировки и проект межевания территории градостроительного квартала 085.

Количество участников общественных обсуждений: 1 человек.

Настоящее заключение подготовлено на основании протокола общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории градостроительного квартала 085 от 01.12.2022.

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений – ООО «СЗ «Приморский плюс»:

1. На схеме организации улично-дорожной сети и движения транспорта не верно отображены въезды на территорию земельного участка с кадастровым номером 29:28:103075:3388 и смежный участок 29:28:103075:3391 со стороны ул. Карла Маркса и ул. Крымской. Проектными решениями по строительству многоквартирных домов на данных участках предусмотрено другое расположение въездов. Такое решение согласовано письмом Управления градостроительства и земельных отношений Администрации Северодвинска (далее – УГиЗО) от 17.08.2022. Просим внести изменения и откорректировать местоположение въездов на земельные участки с 29:28:103075:3391 и 29:28:103075:3388 согласно согласованной схеме (письмо от 04.08.2022 № 04-01-08/5358).

2. В письме от 04.08.2022 № 04-01-08/5358 о согласовании схемы планировочной организации земельного участка въезда указано, что в проекте планировки и проекте межевания территории градостроительного квартала 085 будет установлен публичный сервитут на участок въезда для совместного проезда. Однако в опубликованной документации сведения об установлении публичного сервитута отсутствуют. Просим внести изменения и установить публичный сервитут на участок въезда, как указано в письме УГиЗО.

3. Как следует из текста пункта 3 Положения о характеристиках планируемого развития территории чертеж красных линий и линий регулирования застройки выполнен в составе основной части проекта планировки территории. При разработке проекта линии регулирования застройки спроектированы с отступом от красных линий на 3 метра.

Однако в графической части проекта планировки указанное требование не соблюдено: линии регулирования застройки отображены без сохранения трехметрового отступа. Более того, в границах одного земельного участка они отображены на различных расстояниях. В Определении КС РФ от 25.02.2016 № 242-О делается вывод о том, что в качестве линий регулирования застройки выступают красные линии, за которыми не должны возводиться объекты капитального строительства (пункт 2 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Иного понятия линии регулирования застройки и порядка ее применения не предусмотрено нормативными актами. Просим внести корректировки в основную часть проекта планировки территории,

отобразив линии регулирования застройки в соответствии с требованиями законодательства.

4. Согласно утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29.12.2021 № 74-п генерального плана городского округа Архангельской области «Северодвинск» территория квартала относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более). Проектом планировки (пункт 3 общая часть, материалы по обоснованию) указана функциональная зона «зона многоквартирной жилой застройки». Просим привести информацию о функциональной зоне в соответствии с действующими положениями генерального плана.

5. Территориальная зона квартала 085 согласно правилам землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск», утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 3-п, установлена «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж-4)». Однако в проекте планировки территории отражена иная информация – «Ж-1-2. Центральная западная зона зданий жилых многоквартирных до 12 этажей». Просим привести в соответствие с действующими правилами землепользования и застройки.

6. Предельная этажность для рассматриваемой территориальной зоны, установленная градостроительными регламентами – 9 этажами. Проектом планировки территории для планируемых к строительству объектов указана этажность 12 этажей. Просим привести в соответствие предельные параметры разрешенного строительства с правилами землепользования и застройки – 9 этажей.

Рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний:

1. Предлагаем учесть данное предложение.

2. В письме от 04.08.2022 № 04-01-08/5358 указано об установлении в проекте планировке территории публичного сервитута на участок проезда со стороны ул. Крымской для организации совместного проезда к земельным участкам с кадастровыми номерами 29:28:103075:3391 и 29:28:103075:3388. При проработке проекта планировки территории градостроительного квартала 085, а также проекта планировки территории в целях дальнейшего строительства ул. Крымской, выяснилось, что установление данного проезда и публичного сервитута противоречит требованиям законодательства по устройству автомобильных дорог в части удаленности от перекрестков.

Предлагаем отклонить данное предложение.

3. Предлагаем учесть данное предложение. Информацию об установлении линии регулирования застройки в разделе «Красные линии» пункта 3 положения о характеристиках планируемого развития территории привести в соответствие с графической частью проекта планировки.

4, 5, 6. Между Администрацией Северодвинска и ООО «Специализированный застройщик «ЭкоСтройТранс» заключен инвестиционный контракт от 29.10.2021 № 2 о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области «Квартал 85», предусматривающий строительство на территории градостроительного квартала 085 многоквартирных домов, максимальная этажность которых не должна превышать 12 этажей, и физкультурно-оздоровительного комплекса на земельном участке площадью не менее 15000 кв. м.

В соответствии с пунктом 2 статьи 17 Градостроительный кодекс Архангельской области УГиЗО было подготовлено и направлено 14.10.2021 в адрес министерства строительства и архитектуры Архангельской области задание на разработку проекта

планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 085, которое было согласовано 18.11.2021.

На основании данного задания и инвестиционного контракта распоряжением заместителя⁶ Главы Администрации Северодвинска по городскому хозяйству от 21.12.2021 № 302-рг принято решение о подготовке документации по планировке территории градостроительного квартала 085.

Данные решения были приняты в период действия генерального плана муниципального образования «Северодвинск» (I раздел – город Северодвинск), утвержденного решением Совета депутатов Северодвинска от 14.12.2017 № 35, и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Северодвинск» (I раздел – город Северодвинск), утвержденных решением Совета депутатов Северодвинска от 31.10.2007 № 147, согласно которым территория градостроительного квартала 085 располагалась в границах зоны многоквартирной жилой застройки и территориальной зоны «Ж-1-2. Центральная западная зона зданий жилых многоквартирных до 12 этажей», допускающих размещение многоквартирных домов этажностью в 12 этажей.

В настоящее время согласно правилам землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск», утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 3-п, в границах территории градостроительного квартала 085 допускается размещение многоквартирных домов этажностью в 9 этажей, а также физкультурно-оздоровительных комплексов с максимальной площадью земельного участка 5000 кв. м.

В целях продолжения реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области «Квартал 85» 23.08.2022 в адрес министерства строительства и архитектуры Архангельской области направлено предложение о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск» в части образования новой территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4-1), допускающей размещение на территории градостроительного квартала 085 многоквартирных домов этажностью в 12 этажей и физкультурно-оздоровительных комплексов с максимальной площадью земельного участка 16000 кв. м.

Предлагаем отклонить данные предложения.

Выводы:

1. В связи с тем, что общественные обсуждения по проекту планировки и проекту межевания территории градостроительного квартала 085 проведены в полном соответствии с градостроительным законодательством, считать их состоявшимися.
2. Принять рекомендации общественных обсуждений к сведению.

Начальник Управления
градостроительства и земельных отношений

М.А. Туфанов

Воронцова Екатерина Алексеевна
58-02-04